

**Selbstbestimmt und sicher wohnen**  
**Pflege@Quartier - Versorgungssicherheit im Quartier**

**Helene Böhm | Frank Druska**  
GESOBAU AG

*„Wir wollen, dass ältere und pflegebedürftige Menschen ihren Alltag in der eigenen Wohnung weitgehend selbstbestimmt bewältigen können. Die Entwicklung von Angeboten altersgerechter Begleitung und technischer Unterstützungssysteme wollen wir daher weiter fördern und sie in den Leistungskatalog der Pflegeversicherung aufnehmen.“*

*(Koalitionsvertrag zwischen CDU, CSU und SPD)*

- Entwicklung eines Wohn- und Quartierskonzepts für Mieterinnen und Mieter 65plus mit Pflegegrad im Märkischen Viertel
- **Förderung durch GKV-Spitzenverband** im Rahmen des Modellprogramms zur Weiterentwicklung neuer Wohnformen nach § 45 f SGB XI
- Kooperation mit Krankenkasse (AOK Nordost), Universitäten, Pflegediensten, Nachbarschaftshilfen und Quartiersmanagement
- Ausstattung von **Bestandswohnungen und Realisierung einer Musterwohnung „Pflege@Quartier“ mit AAL-Technik und analogen Hilfen**
- Einbeziehung von Lösungen aus dem Bereich AAL: **Altersgerechte Assistenzsysteme für ein selbstbestimmtes Leben**
- **Ausrichtung an den Bedürfnissen** der zukünftigen Nutzer/ Mieter
- Projektlaufzeit: 01.02.2015 – 31.01.2018

- **Fokusgruppenbefragungen**
- **Workshops:** Wohn-und Teilhabebedarfe älterer Menschen
- Enge Begleitung der Teilnehmer durch **Anlaufstelle „Pflege@Quartier“**
- **Qualifizierungskonzept**
- **Quartierskonzept**
- Einrichtung **Musterwohnung** „Pflege@Quartier“
- **Ausstattung von 30 Bestandswohnungen**
- **Kosten-Nutzenanalyse**
- Initiierung von **Begleitprojekten** (wie z.B. SeniorenNetz MV und den „Cyber Seniors“)
- Erarbeitung eines **Geschäftsmodells**

GESOBAU AG	Projektleitung	} <b>Projekt-kernteam</b>
AOK Nordost	fachliche Begleitung	
Technische Hochschule Wildau	wissensch. Begleitung	

IT-Dienstleister/ Service- und Technikstelle	Beratung und Lieferung / Einbau der Technik Anlaufpunkt für teilnehmende Kunden, Akquise im Viertel
Pflege	Netzwerk Märkisches Viertel, Pflegestützpunkt, Angehörige, Pflegedienste, Senioren-Infothek
Kommune	Formelle Einbindung und informelle Unterstützung



GKV  
Spitzenverband  
2015 - 2018

- Fokusgruppen
- Konzeption
- Workshops
- Öffentlichkeitsarbeit
- Kosten-/Nutzenanalyse
- Geschäftsmodell
- Administration

GESOBAU AG  
2015 - heute

- Baulich-technische Investitionen
- Projektleitung
- Musterwohnung
- Ab 2018: Projektfolgekosten** (u.a. Workshops/ Marketing/ Betrieb Musterwohnung/ baulich, technisch, konzeptionelle Weiterentwicklung/ Support)

## Basisausstattung

- Baulich-mechanische Hilfen
  - Technische Hilfen
  - Leicht nachrüstbare Technik, Produkte, Szenarien
- Erleichterung des Lebens in der Wohnung für alle Altersgruppen (Prophylaxe)
  - Sichtbarer / fühlbarer Nutzen
  - Aufwertung der Wohnung

## Zusatzausstattung

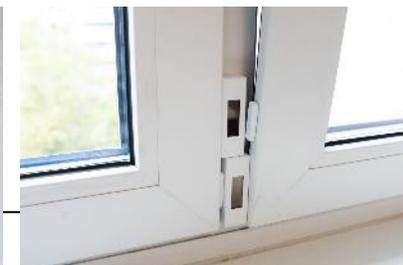
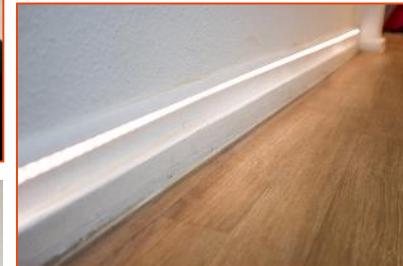
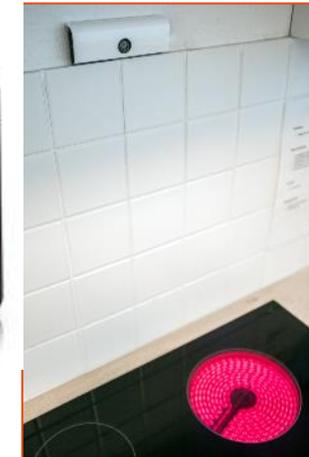
- Abgestimmt auf spezifische Probleme der Bewohner
  - Schrittweise erweiterbar
  - Modulare Hilfspakete, z.B. Sicherheit, Demenz, etc. ... (komplexe, vielfältige Problemstellungen)
- **Aus der zunächst geplanten Standard-Lösung „für alle“ wird individueller Ansatz für jeden Projektteilnehmer**

# Nutzerorientierte Smart-Living-Lösungen



- 1 Alles-Aus-Schalter
- 2 Willkommenslicht
- 3 Schubladen-Melder
- 4 CO<sub>2</sub>-Melder
- 5 Visuelle Türklingel
- 6 Zirkadianes Licht
- 7 Inaktivitätsmelder
- 8 Heizungssteuerung
- 9 Sturzerkennung Bad

- 10 Wasser-Melder
- 11 Lichtsteuerung Tablet
- 12 Aufstehmelder
- 13 Orientierungslicht
- 14 Fenster-Melder
- 15 Rauchmelder
- 16 Herdsicherheit



- Gewinnung von 57 Interessent\*innen und Ausstattung von 30 Wohnungen (bei **44 Mieter\*innen**, **Durchschnittsalter** 77 Jahre) mit "analogen" Alltagshilfen und digital-vernetzten Produkten.
- Die **Wohnung**, „die auf ihren Bewohner aufpasst“, ist **in der Lage, Notfallsituationen automatisch zu erkennen und teilweise selbstständig zu entschärfen** (z.B. automatische Herdabschaltung, Notruf-Servicekette zur Johanniter-Unfall-Hilfe).
- **Favorisierte** Technikmodule:
  - Inaktivitäts-Melder,
  - Orientierungslicht
  - Sturzerkennung,
  - Herd-Sicherheit,
  - Funk-Lampenschaltung,
  - Türklingel-Erweiterung

***Technik in der Wohnung ist nur ein Teilaspekt.***

# Das Setting: Märkisches Viertel

3,2 km<sup>2</sup>

~ 17.500 Wohnungen

~ 15.200 GESOBAU AG

~ 40.000 Bewohner\*innen

~ 17 Jahre Wohndauer

~ 117 Nationen

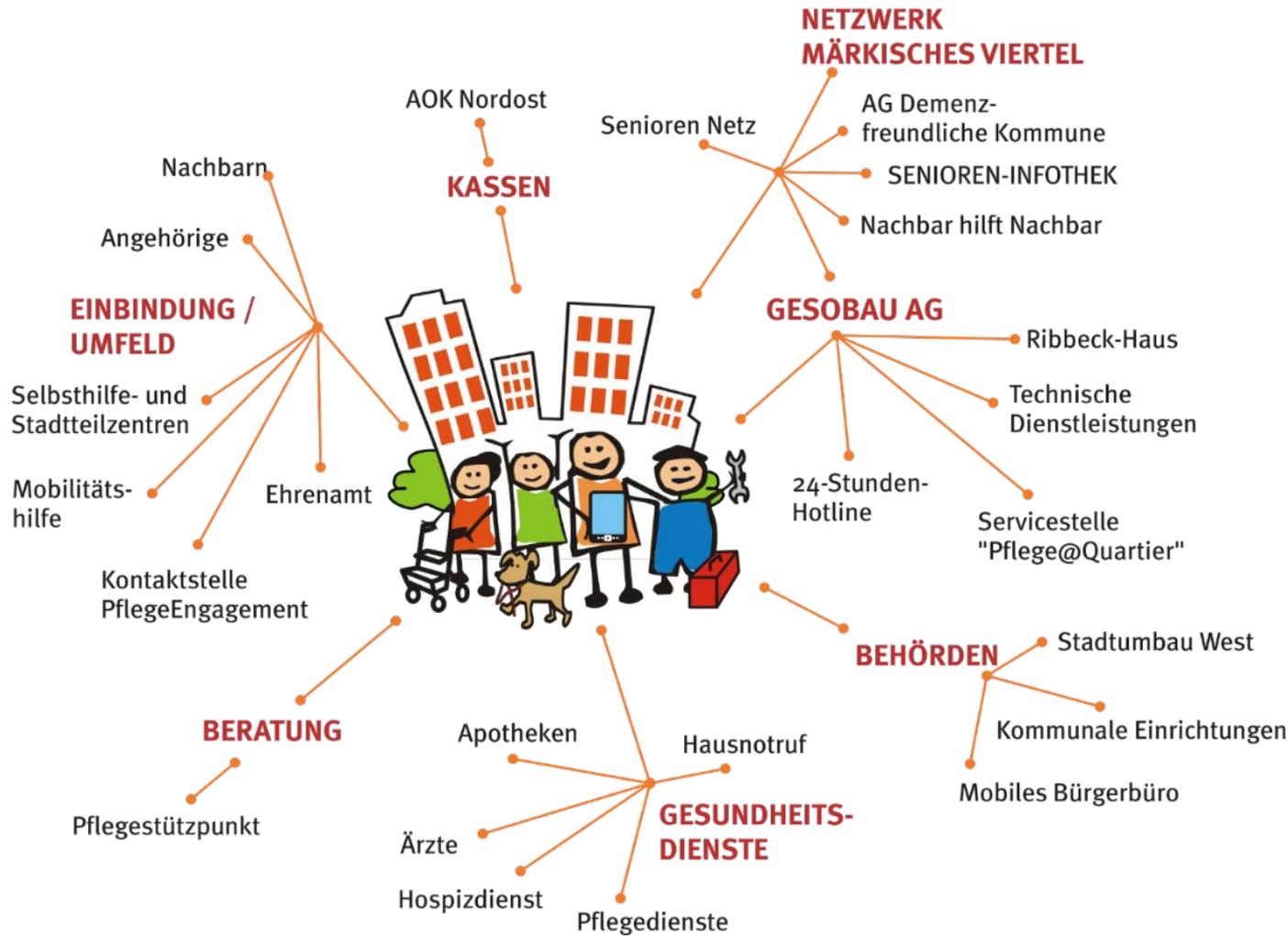
~ 80 % Mieterzufriedenheit

~ 8.500 Bewohner\*innen 65plus

Bedarfsgerechte Infrastruktur

- Wie ein Mensch altert, hängt entscheidend von den **Lebensbedingungen vor Ort** ab.
- Menschen mit psychisch-kognitiven bzw. körperlichen Einschränkungen benötigen über die personenbezogenen Pflegeleistungen hinaus einen individuellen, dynamisch anpassbaren „Hilfe-Mix“, professionelle und ehrenamtliche Unterstützungen sowie haushaltsnahe Dienstleistungen.
- Für ein möglichst langes selbstbestimmtes Leben im Quartier spielen eine tragende soziale Infrastruktur bzw. funktionierende **Sozialbeziehungen** eine maßgebliche Rolle. Angehörige und Freunde sind dabei besonders wichtig.
- Aber auch **Nachbarschaften** bieten die Chance für Kontakte und Begegnungen, aus denen soziale Netzwerke mit großem Hilfe- und Unterstützungspotenzial entstehen können.
- Entscheidend für die Entwicklung von Quartierskonzepten ist, dass im Quartier **persönliche Ansprechpartner\*innen** bereitstehen, die sich vor Ort um die Angelegenheiten der Betroffenen kümmern.
- Praxisbeispiele: Senioren-Infotheken, SeniorenNetz: [www.seniorennetz.berlin](http://www.seniorennetz.berlin)

# Quartiersnetzwerk „Pflege@Quartier“





**Ruth Schley:** „Ich brauche eine Wohnung, die auf mich aufpasst. Ich möchte so lange wie möglich in meiner gewohnten Umgebung bleiben. Hier kenne ich meine Nachbarn, hier sind meine Ärzte, meine Einkaufsmöglichkeiten. Ich bin vertraut mit allen Wegen.“

**Evi und Helmar Schwiemann:** „An so etwas haben wir bisher gar nicht gedacht und auch nicht gewusst, dass es so was gibt. Das Angebot ‚Pflege@Quartier‘ ist eine tolle Präventionsmaßnahme für uns. Immerhin sind wir zusammen schon 153 Jahre alt. Technik, die uns im Alltag hilft, gibt uns wieder mehr Sicherheit.“

**Erika und Wolf-Dieter Eckhardt:** „Man wird älter und auch vergesslicher und daher ist es sehr wichtig, wenn man sich absichert. Zum Beispiel durch eine Herdüberwachung, den Niveaueausgleich an Türschwellen oder durch die Servicesteckdosen. Einfach bei der GESOBAU und dem Team ‚Pflege@Quartier‘ nachfragen.“

- Im Fokus des Projekts steht die Nutzerperspektive und **individuelle** Lösungsanpassung: **Die Verbindung von Teilhabe, menschlichen Bedürfnissen und Prozessen der Technisierung und Digitalisierung.**
- „Pflege@Quartier“ wurde gemeinsam mit Mieterinnen und Mietern (65+, tlw. Pflegegrad) erarbeitet und **orientiert** sich damit konkret an den vorhandenen Bedürfnissen Älterer.
- Es wurden zahlreiche Teilaspekte wie Anforderungen an Technik und Qualität, spezifischer persönlicher und pflegerischer Betreuungsbedürfnisse, soziale Angebote, Zugangs- und Innovationsbarrieren berücksichtigt.
- **Bei den Einbauten wurden bewusst Lösungen gewählt, die für Nutzer leicht bedienbar und bezahlbar sind.** Damit wird älteren Menschen der Zugang zu technischen Alltagshilfen erleichtert und Gefahrenpotenzialen (Stürze, Vergesslichkeit, Einsamkeit) präventiv entgegengewirkt.
- Im Rahmen der Ausstattung der Wohnungen mit AAL-Lösungen gab es durch die sehr intensive Marktbeobachtung wertvolle Erkenntnisse, welche Art von Technik insgesamt geeignet ist, smarte Lösungen im Bereich des Mietwohnungsbaus bei preissensibler Mieterklientel einzuführen.

## Wie müssen Wohnungen und Wohnumfeld beschaffen sein, um die individuelle Versorgung zu gewährleisten?

- Neben Barrierearmut, bedarfsgerechter Infrastruktur und einem der Rente angemessenen Mietzins, sind wohnortnahe Dienstleistungen im Seniorenbereich, altersgruppenspezifische Beratungs- und Freizeitangebote sowie Anlaufstellen für Ältere erforderliche Parameter.

## Grenzen von „Smartem Wohnen“?

- Die Grenzen liegen in der Akzeptanz sowie dem Erkennen des Mehrwerts durch den Nutzer. Auch ist die Zahlungsbereitschaft und die Affinität zur Technik eine Schwelle, die überwunden werden muss. Nicht zuletzt bergen ein unübersichtlicher Anbietermarkt und fehlende Beratungsstellen speziell für Ältere Hindernisse, um neue Technologien in den Markt zu bringen.

## Welche Teilaspekte „smarter Lösungen“ sind Älteren besonders wichtig?

- In erster Linie geht es bei der technischen Ausstattung um **Sicherheit und Wohnkomfort**.



- **Telematik Award 2017**
- **Smart Home Award 2018**
- **Köpfe der Immobilienwirtschaft 2018**
- **BBU ZukunftsAward 2019**
- **Nominiert für den 12. Deutschen Nachhaltigkeitspreis 2019**



Diese Preise unterstreichen die Bedeutung des Projektes sowie den innovativen Ansatz, der hinter „Pflege@Quartier“ steht. Neben der Aufmerksamkeit der Branche sind sie auch eine Ermutigung für andere Unternehmen, solche Projekte durchzuführen und ein wichtiges Instrument, einer signifikanten Gruppe der Mieterschaft zu zeigen, dass ihre Belange ernst genommen werden.



# Danke für Ihr Interesse!

## GESOBAU AG

Team „Pflege@Quartier“

Helene Böhm | Frank Druska

Wilhelmsruher Damm 142, 13439 Berlin

Telefon: (030) 4073-0

E-Mail: [pflege-quartier@gesobau.de](mailto:pflege-quartier@gesobau.de)

Internet: [www.gesobau.de](http://www.gesobau.de)

